

Beglaubigte Abschrift

URKUNDE



NOTAR HELMUT STENGEL

Königstraße 1 A 70173 Stuttgart
Telefon (0711) 22 98 50
Telefax (0711) 22 98 510

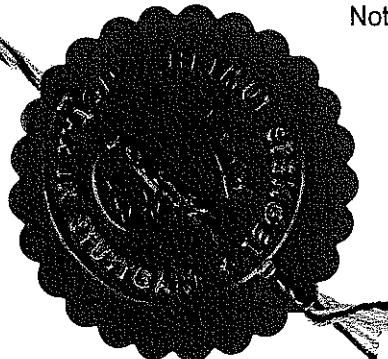
Die Übereinstimmung der beigehefteten Abschrift
mit der mir vorliegenden Urschrift beglaubige ich.

Stuttgart, den 22. August 2006

Notar

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Helmuth Stengel".

- Stengel -



Urkundenrolle Nr. 3863/2006

Teilungserklärung gem. § 8 WEG,
Objekt Stuttgart-Weilimdorf, Schildkrötenweg 2

Stuttgart

Geschehen am 22.08.2006
(i.W. zweiundzwanzigsten August zweitausendsechs)

Vor mir, dem

Notar Helmut STENGEL
mit dem Amtssitz in 70173 Stuttgart, Königstraße 1A,

erscheint heute in den Amtsräumen, persönlich bekannt:

Herr **Volker T e k o l f**, Württ. Notariatsassessor,
geschäftsansässig Hospitalstrasse 33 in 70174 Stuttgart,
welcher erklärt, er handle als Bevollmächtigter der Firma

**GWG
Gesellschaft für Wohnungs- und
Gewerbebau Baden-Württemberg Aktiengesellschaft
mit dem Sitz in Stuttgart**

(Postanschrift: Hospitalstrasse 33 in 70174 Stuttgart),
aufgrund Vollmacht vom 22.07.2003 – UR Nr. 2629/2003
des Notars Hans G. Hervol in Stuttgart) -, von welcher
während der Beurkundung eine Ausfertigung vorlag.

Der Erschienene erklärt mit der Bitte um Beurkundung
folgendes zu meinem Protokoll:

I.

Vorbemerkung

1. Die Firma

GWG
Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg
Aktiengesellschaft
mit dem Sitz in Stuttgart

(Postanschrift: Hospitalstrasse 33, 70174 Stuttgart)

- nachstehend bezeichnet als „**GWG**“ oder „**Wohnungsunternehmen**“ -

ist Eigentümerin des Grundstücks der

Gemarkung Stuttgart-Weilimdorf

Fist. 6542/2 Schildkrötenweg 2,
Gebäude- und Freifläche -: 31 a 33 qm

- eingetragen im Grundbuch von Stuttgart-Weilimdorf Heft 4351 Abt. I Nr. 2 -

Dieses Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs wie folgt belastet:

Nr. 2 lit. d): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Technische Werke der Stadt Stuttgart AG in Stuttgart betreffend Errichtung und Betreiben einer Netztransformatorenstation, Duldung der erforderlichen Arbeiten hieran und Duldung des Zugangs. Das Recht umfasst auch die Einlegung und das Betreiben der erforderlichen Kabel in das Grundstück.

Nr. 2 lit. e) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Landeshauptstadt Stuttgart bestehend in einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit,

Nr. 2 lit. f) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Neckarwerke Stuttgart Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Stuttgart bestehend in einem Leitungsrecht (Stromkabeltrasse) mit Benutzungsbeschränkung.

Derzeit ist das vorgenannte Grundstück in Abteilung III des Grundbuchs noch mit folgenden Grundpfandrechten belastet:

Nr. 12: Buchhypothek über DM 672.100,-- (entspricht jetzt: € 343.639,27) für die Württembergische Landeskreditanstalt in Stuttgart (jetzige Gläubigerbezeichnung: Landeskreditbank Baden-Württemberg),

Nr. 18 und
Nr. 19: Briefgrundschulden über DM 1.400.000,-- (entspricht jetzt: € 715.808,63) und DM 3.000.000,-- (entspricht jetzt: € 1.533.875,64) jeweils für die Genossenschaftliche Zentralbank AG Stuttgart in Stuttgart (jetzige Gläubigerbezeichnung: DZ Bank AG Deutsche Zentralgenossenschaftsbank, Frankfurt am Main) - mitbelastet ist das Grundstück Abt. I Nr. 1 -,

Nr. 20: Buchgrundschuld über DM 1.269.300,-- (entspricht jetzt: € 648.982,78) für die Landeskreditbank Baden-Württemberg in Karlsruhe.

Die GWG wird bei den vorgenannten Gläubigern Löschungsbewilligungen bzw. Freigabeerklärungen zur Löschung dieser Grundpfandrechte an dem vorgenannten Grundstück einholen; sie stimmt diesen Löschungen am Grundstück Abt. I Nr. 2 wie auch insgesamt zu.

2. Auf dem in vorstehender Ziffer 1 bezeichneten Grundstück, welches nachstehend auch kurz als „**Grundstück**“ bezeichnet wird, hat die GWG ein Gebäude mit der Gebäudebezeichnung

Schildkrötenweg 2

errichtet, welches umfasst:

- a) 59 Eigentumswohnungen, welche in dem in nachstehender Ziffer 3 genannten Aufteilungsplan mit Nr. 1 bis 59 bezeichnet sind;
 - b) 18 Garagen in der in einem separaten Bauwerk befindlichen Tiefgarage, welche in dem nachstehend genannten Aufteilungsplan mit Nr. 501 bis 518 bezeichnet sind;
 - c) 22 Pkw-Stellplätze auf dem Parkdeck, welches das Dach der Tiefgarage bildet; diese sind in dem nachstehend genannten Aufteilungsplan und im Plan Anlage 2 zu dieser Urkunde mit Nr. 601 bis 622 bezeichnet.
3. Das vorstehend bezeichnete Baugrundstück soll durch die nachstehende Teilungserklärung gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt werden, und zwar unter Zugrundelegung des vom Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart am 08. August 2006 erteilten Aufteilungsplans, der mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung dieses Amts gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG versehen ist, und auf welchen der Erschienene hiermit verweist. Eine Fertigung des Aufteilungsplans und der Abgeschlossenheitsbescheinigung lag dem Erschienenen heute zur Durchsicht vor. Nach Belehrung gemäß § 13 a BeurkG verzichtet er auf die Beifügung des Aufteilungsplans als Anlage zu dieser Niederschrift.

II.

Unter Bezugnahme auf die in vorstehendem Abschnitt I getroffenen Feststellungen gibt das Wohnungsunternehmen folgende

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG

für das in Abschnitt I Ziffer 1 dieser Urkunde bezeichnete Baugrundstück ab:

A. Teilung nach WEG

Auf der Grundlage des in vorstehendem Abschnitt I Ziffer 3 bezeichneten amtlichen Aufteilungsplans vom 08. August 2006

teilt

das Wohnungsunternehmen das in Abschnitt I Ziffer 1 bezeichnete Baugrundstück in der Weise in Miteigentumsanteile auf, dass die in der **Anlage 1** zu dieser Urkunde bezeichneten Miteigentumsanteile mit dem dort bezeichneten Sondereigentum an einer Wohnung oder an einem Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage verbunden werden.

B. Gegenstand des Wohnungseigentums und des Teileigentums

1. Begriffsbestimmungen

- a) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- b) Teileigentum ist das Sondereigentum an einer Garage in der Tiefgarage in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- c) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
- d) Die nachstehenden Regelungen für das Wohnungseigentum und die Wohnungseigentümer oder für das Teileigentum und die Teileigentümer oder für den oder die Eigentümer gelten sinngemäß für alle Wohnungs- und Teileigentumsrechte und für alle Wohnungs- und Teileigentümer, sofern nachstehend nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist.

2. Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die im Aufteilungsplan jeweils mit derselben Nummer bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Eigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

In Ergänzung zu dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände, soweit sie nicht Sondereigentum von Gemeinschaftseigentum oder anderem Sondereigentum trennen, sowie die Türen innerhalb des Sondereigentums (nicht jedoch die Wohnungsabschlusstüren, die Balkon- und Terrassentüren sowie die Tore der Garagen in der Tiefgarage),
- c) der Innenputz (Wand- und Deckenputz) und die Wand- und Deckenverkleidungen sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, die sich innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befinden,
- e) die Wasserleitung vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
- f) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,

- g) die Versorgungsleitungen für Strom, Rundfunk und Fernsehen, Klingelanlage u.a. von der Abzweigung (Hauptleitung bzw. Zähler) an, soweit sie nicht dem Gebrauch aller oder mehrerer Eigentümer gemeinschaftlich dienen,
 - h) die Vor- und Rücklaufleitung und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung an, soweit sie nicht dem Gebrauch aller oder mehrerer Wohnungseigentümer gemeinschaftlich dienen,
 - i) die Messeinrichtungen für Wasser und Strom innerhalb des Sondereigentums, soweit sie nicht im Eigentum des Versorgungsunternehmens stehen und soweit sie nicht dem Gebrauch aller oder mehrerer Wohnungseigentümer gemeinschaftlich dienen,
 - j) bei den Balkonen der durch die Umfassung gebildete Raum, die Innenseiten der äußeren Umfassungsbrüstungen und der Bodenbelag, jedoch ohne Unterbau.
3. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums
- Ausdrücklich bestimmt wird, dass zum Gemeinschaftseigentum gehören:
- a) die tragenden Teile des Gebäudes;
 - b) die Trennwände zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum, sowie zwischen Sondereigentum und Sondereigentum;
 - c) die Abschlusstüren des Sondereigentums, die Fenster, die Balkontüren, die Rollläden sowie sämtliche Sonnen- und Sichtschutzvorkehrungen der im Sondereigentum stehenden Räume sowie die Tore der Garagen in der Tiefgarage;
 - d) Ver- und Entsorgungsleitungen, die nicht ausschließlich einem Sondereigentümer dienen, aber durch zum Sondereigentum gehörende Räume führen. Diese sind von jeweiligen Sondereigentümer dauernd und unentgeltlich zu dulden.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklagen und die sonstigen gemeinschaftlichen Gelder.

4. Satellitenanlagen gehören nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum; ihre Unterhaltung, Instandhaltung und die Kostentragung obliegt allein den betroffenen Eigentümern.
5. Ohne Zustimmung der anderen Eigentümer darf Wohnungseigentum in Teileigentum und Teileigentum in Wohnungseigentum umgewandelt werden. Öffentliches Recht ist zu beachten.

**C. Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer untereinander und über die Verwaltung
(GEMEINSCHAFTSORDNUNG)**

§ 1

Grundsatz

1. Das Verhältnis der Eigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.
2. Grundsätzlich sind die nachstehenden Bestimmungen auf das Wohngebäude und die Tiefgarage gemeinschaftlich anzuwenden.

3. Es werden, soweit rechtlich und tatsächlich möglich, die nachstehenden **Untergemeinschaften** gebildet, für welche die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung in § 5 für die Instandhaltung und Instandsetzung, in § 7 für die Kosten- und Lastentragung und in § 9 auf die Abstimmungen innerhalb dieser Untergemeinschaften getrennt anzuwenden sind:
 - a) bezüglich des Wohngebäudes Schildkrötenweg 2 bestehend aus den Eigentümern der Wohnungen Aufteilungsplan Nr. 1 bis 59 und aus den Sondernutzungsberechtigten für den Raum A,
 - b) bezüglich des Tiefgaragenbauwerks mit 18 Garagen in der Rechtsform des Teileigentums und 22 weiteren Stellplätzen auf dem Parkdeck, welches das Dach der Tiefgarage bildet, bestehend aus den Eigentümern der Teileigentumsrechte Aufteilungsplan Nr. 501 bis 518 und aus den Sondernutzungsberechtigten der Stellplätze auf dem Parkdeck Aufteilungsplan Nr. 601 bis 622 sowie dem Sondernutzungsberechtigten für den Raum B; hiervon ausgenommen ist der im Grundrissplan des amtlichen Aufteilungsplans für die Tiefgarage mit "Geräte" bezeichnete Raum.

§ 2

Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums und Hausordnung

1. Jeder Eigentümer hat das Recht zur alleinigen Nutzung seines Sondereigentums und zur Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, dieser Teilungserklärung (z.B. § 3) oder der Hausordnung ergeben und soweit dadurch nicht die Rechte der übrigen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.
2. Bauliche Veränderungen, insbesondere An-, Um- und Einbauten, sowie Installationen, auch soweit sie das Sondereigentum oder ein Nutzungsrecht gemäß nachstehendem § 3 betreffen, und das Anbringen von Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, wenn sie geeignet sind, auf das Gemeinschaftseigentum und dessen Benutzung einzuwirken oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht über das nach Absatz 1 zulässige Maß hinaus zu beeinträchtigen oder das Erscheinungsbild des Gebäudes zu verändern.

Dies gilt insbesondere für die Anbringung und Veränderung von Außenantennen, Abschlusstüren, Fenstern, Balkonen, Rollläden, Sonnen- und Sichtschutzvorkehren, Verglasungen sowie auch für eine Veränderung der Installationen Abschnitt II Teil B Abs. 2 lit. e) - i). Außerdem müssen solche Maßnahmen den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der zuständigen Baurechtsbehörde sowie den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Das Zustimmungserfordernis gilt für die Beseitigung von Einrichtungen, die bei der Begründung des Sondereigentums vorhanden waren oder später mit Zustimmung des Verwalters geschaffen wurden, entsprechend.

Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung bedarf der Eigentümer der schriftlichen Zustimmung des Verwalters; diese kann unter Auflagen und widerruflich erteilt werden.

4. Der Verwalter kann eine Zustimmung gemäß den vorstehenden Absätzen 2 und 3 aus wichtigem Grund verweigern sowie unter Bedingungen und Auflagen erteilen oder widerrufen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Maßnahmen gemäß Abs. 2 oder die Ausübung der Tätigkeit gemäß Abs. 3 eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Eigentümer oder Hausbewohner befürchten lassen oder wenn sie den Charakter oder die Gestaltung des Hauses verändern. Diese Bestimmung gilt auch für Mieter und sonstige Nutzungsberchtigte. Hinsichtlich von Wohnungs- und Teileigentumsrechten, bei denen die Besitzübergabe durch das Wohnungsunternehmen noch nicht erfolgt ist, stehen die Zustimmungsbefugnisse statt dem Verwalter dem Wohnungsunternehmen zu. Der Verwalter bzw. das Wohnungsunternehmen können nach ihrem billigen Ermessen die Zustimmung gemäß vorstehenden Absätzen 2 und 3 der Eigentümergemeinschaft überlassen. Die vorstehenden Sätze 1 bis 3 gelten in diesem Fall entsprechend.
5. Erteilt der Verwalter (oder das Wohnungsunternehmen) eine beantragte Zustimmung nicht oder nur unter Auflagen oder widerruft der Verwalter bzw. das Wohnungsunternehmen eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.
6. Bei Gebrauchsüberlassung eines Wohnungseigentums oder eines Teileigentums an Dritte oder einer Änderung derselben ist der Verwalter unverzüglich schriftlich zu unterrichten. Der Eigentümer hat in den Überlassungsverträgen die einschlägigen Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung dieser Teilungserklärung, die Vereinbarungen der Eigentümer sowie die Beschlüsse der Eigentümersversammlung und die Hausordnung zum Vertragsgegenstand zu machen. Der Eigentümer haftet für Verstöße seiner Nutzungsberchtigten gegen diese Vereinbarungen oder bestandskräftige Beschlüsse der Eigentümer wie für eigene Verstöße.
7. Der Gebrauch und die Ausübung der den Eigentümern zustehenden Rechte und Pflichten werden in einer vom Verwalter aufzustellenden Hausordnung geregelt. Bis zur Beschlussfassung ist der Verwalter berechtigt, eine Hausordnung aufzustellen und sonstige zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderliche Maßnahmen und Anordnungen zu treffen. Die Bestimmungen der maßgebenden Hausordnung können durch die Eigentümersversammlung mit 2/3 Mehrheit der anwesenden bzw. vertretenen Eigentümer geändert werden.
8. Soweit sich im Bereich des Sondereigentums sowie im Bereich der gemäß § 3 zum ausschließlichen oder gemeinschaftlichen Gebrauch zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums Einrichtungen und Anlagen wie Ver- und Entsorgungsleitungen (einschließlich Zähler) sowie Kontroll- und Absperreinrichtungen befinden, sind diese dauernd zu belassen. Weiter ist das Betreten des Sondereigentums sowie der zum ausschließlichen oder gemeinschaftlichen Gebrauch zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums durch den Verwalter oder dessen Beauftragte nach vorheriger Anmeldung im Rahmen des Betriebs, der Instandsetzung, Erneuerung, Kontrolle, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht jederzeit zu dulden. Lüftungsöffnungen, Gitter- bzw. Lattentrennwände dürfen nicht verändert oder geschlossen werden.

§ 3

Einräumung von ausschließlichen Benutzungsrechten durch Gebrauchsregelung gemäß § 15 WEG

1. Die in § 1 Ziffer 3 lit. a) und b) aufgeführten Einrichtungen, Räume, Anlagen, Gebäudeteile und Grundstücksteile sind zum Gebrauch durch die Eigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten bestimmt, deren Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht Teil der dort bezeichneten Untergemeinschaft ist.
 2. Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseigentumsrechte Nr. 1 bis 59 wird - jedem für sich - das ausschließliche Benutzungsrecht an den zu dem jeweiligen Sondereigentum gehörenden Wohnungsabschlusstüren, Fenstern und Balkontüren, an den Rollläden sowie sämtlichen Sonnen- und Sichtschutzvorkehrungen an den Fenstern und an den Balkontüren der im Sondereigentum stehenden Räume eingeräumt. Dasselbe gilt für die jeweiligen Eigentümer der Teileigentumsrechte Nr. 501 bis 518, denen jeweils das ausschließliche Benutzungsrecht an dem Tor der im Sondereigentum stehenden Garage eingeräumt wird.
 3. Dem Wohnungsunternehmen stehen - solange es als derzeitiger Grundstücks-eigentümer zur Wohnungs- und Teileigentümergemeinschaft gehört – zur alleinigen und ausschließlichen Benützung zu:
 - a) die 22 Pkw-Stellplätze auf dem Parkdeck, welche in dem die **Anlage 2** zu dieser Urkunde bildenden Lageplan des Parkdecks auf dem Dach der Tiefgarage mit **Nr. 601 bis 622** bezeichnet sind,
 - b) demjenigen Raum im 1. Untergeschoss des Gebäudes Schildkrötenweg 2, welcher in der die **Anlage 3** zu dieser Urkunde bildenden auszugsweisen Kopie aus dem Grundrissplan des amtlichen Aufteilungsplans für das 1. Untergeschoss mit "A" gekennzeichnet ist,
 - c) demjenigen Raum in der Tiefgarage, welcher in der die **Anlage 4** zu dieser Urkunde bildenden auszugsweisen Kopie aus dem Grundrissplan des amtlichen Aufteilungsplans für die Tiefgarage mit "B" gekennzeichnet ist,
- und zwar auch dann, wenn das Wohnungsunternehmen nicht mehr Alleineigen-tümerin des Grundstücks ist. Das Wohnungsunternehmen ist befugt, sein aus-schließliches Nutzungsrecht an den Pkw-Stellplätzen Nr. 601 bis 622 bzw. an den Räumen A und B ganz oder teilweise einzelnen Wohnungs- oder Teileigentums-rechten zuzuweisen. Diese Zuweisung in notarieller Urkunde bedarf nicht der Zu-stimmung anderer Wohnungs- und Teileigentümer oder von in deren Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbüchern eingetragener dinglich Berechtigter.
4. Veränderungen in den Sondernutzungsrechten, insbesondere baulicher Art, bedür-fen vor ihrer Durchführung der Zustimmung des Verwalters. Bis zur Besitzübergabe steht das Zustimmungsbefugnis dem Wohnungsunternehmen zu. Vorstehender § 2 Absätze 4 und 5 gelten entsprechend.

§ 4

Übertragung von Wohnungs- und Teileigentum

1. Das Wohnungs- und Teileigentum ist veräußerlich und vererblich. Bei der Ver-äußerung bzw. Vererbung geht der dem Verkäufer bzw. Erblasser gehörende Anteil

am Verwaltungsvermögen und an der Instandhaltungsrücklage auf den Käufer bzw. Erben über; eine Erstattung dieses Anteiles ist ausgeschlossen.

Eine Zwischenabrechnung kann vom Verwalter nicht verlangt werden.

2. Eine Veräußerungsbeschränkung im Sinne von § 12 WEG wird nicht festgelegt.
3. Der Eigentümer ist verpflichtet, jede Veräußerung unverzüglich dem Verwalter durch schriftliche Mitteilung mit Angabe des Besitzübergangs anzugeben und den Rechtsnachfolger zum Eintritt in die mit dem jeweiligen Verwalter und den übrigen Eigentümern bestehenden Rechtsverhältnisse zu verpflichten und diesem die Weitergabe wiederum aufzuerlegen. Der Eigentümer ist außerdem verpflichtet, den Verwalter über die Eigentumsänderung im Grundbuch schriftlich zu informieren.

§ 5

Instandhaltung und Instandsetzung

1. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht unterliegenden Einrichtungen, Räume, Anlagen, Gebäudeteile und Grundstücksteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen.
2. Die Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks (Räume, Einrichtungen und Anlagen) obliegt grundsätzlich der Gemeinschaft. Sie ist vom Verwalter durchzuführen. Die Gegenstände Teil B Abs. 2 lit. j) und die Abstellräume im Untergeschoss sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf Material und Außengestaltung wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

Die Behebung von Schäden an Fenstern, Abschlusstüren der Wohnungen und Garagen sowie an Balkontüren, an Fenster-, Balkon- und Terrassenverglasungen sowie an Rolläden bzw. sonstigen Sonnen- und Sichtschutzvorkehrungen obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens demjenigen Eigentümer, in dessen Bereich diese fallen (auch soweit sie Gemeinschaftseigentum sind), ebenso die Unterhaltung und Instandsetzung derselben. Ansprüche aus den §§ 823 ff. BGB bleiben unberührt.

3. Räume, Einrichtungen, Anlagen, Gebäude- und Grundstücksteile die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Eigentümer im Rahmen seines Sondereigentums oder Nutzungsrechts (vgl. vorstehend § 3) bestimmt sind, sind von ihm auf eigene Kosten zu unterhalten und erforderlichenfalls instandzusetzen.
4. Stehen einzelne Räume, Einrichtungen, Anlagen, Gebäude- und Grundstücksteile mehreren Eigentümern gemeinschaftlich zu, so tragen diese hierfür die Lasten und Kosten, die Instandhaltung und Unterhaltung gegenüber den übrigen Wohnungs- und Teileigentümern. Hinsichtlich dieser Kosten gilt § 7 Abs. 5 entsprechend.

§ 6

Anzeigepflicht des Eigentümers Besichtigung durch den Verwalter Durchführung von Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten

1. Der Eigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Eigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuseigen.
2. Der Verwalter ist berechtigt, in angemessenen zeitlichen Abständen nach vorheriger Anmeldung den Zustand des Sondereigentums und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.
3. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung, Instandhaltung, Instandsetzung und zur Werterhaltung erforderlich und zweckmäßig sind.
4. Der Verwalter hat die Vornahme von Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten und sonstiger baulicher Veränderungen den Eigentümern, deren Sondereigentum betroffen wird, rechtzeitig anzukündigen. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder für die Bewohner des Gebäudes notwendig sind.
5. Jeder Eigentümer hat Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum, sowie das Betreten und die Nutzung seiner Räume zu gestalten, soweit dies zur Durchführung der in vorstehenden Ziffern 1 bis 4 bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Maßnahmen, so hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen und ist für Schäden verantwortlich.
6. Jeder Eigentümer kann von der Eigentümergemeinschaft die Beseitigung der durch die vorstehend aufgeführten Maßnahmen entstandenen Schäden am Sondereigentum verlangen. Ansonsten kann ein Eigentümer wegen der Durchführung der vorstehenden Maßnahmen von der Eigentümergemeinschaft weder Schadensersatz fordern, noch die von ihm zur Deckung der anteiligen Kosten und Lasten zu entrichtenden Beiträge mindern oder insoweit ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

§ 7

Lastentragung, Wirtschaftsplan, Abrechnung

1. Die Lasten und Kosten der Gemeinschaft sind grundsätzlich und ohne Rücksicht darauf, ob und in welchem Umfang der einzelne Sondereigentümer einen Nutzen zieht, von den Eigentümern zu tragen.
2. Der Verwalter hat jeweils für ein Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan und eine Jahresabrechnung zu erstellen. Diese sind von der Eigentümerversammlung zu beschließen. Den Beginn des 1. Wirtschaftsjahres bestimmt der Verwalter. Beginnt die Verwaltertätigkeit erst im Laufe eines Kalenderjahres so kann die Erstabrechnung für das begonnene Jahr zusammen mit dem darauffolgenden Wirtschaftsjahr erfolgen.

3. Die Vorauszahlungen auf die laufenden Lasten und Kosten werden aufgrund des Wirtschaftsplanes ermittelt. Der auf den einzelnen Eigentümer entfallende Anteil (Hausgeld) ist am 3. Werktag eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Er wird zinslos gestundet und ist in monatlichen Raten bis zum 3. Werktag eines jeden Monats in der vom Verwalter festzulegenden Form zu zahlen. Die Bezahlung des Hausgeldes soll grundsätzlich im Wege des Bankeinzugsverfahrens abgewickelt werden. Im Verzugsfall sind Fälligkeitsszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu verlangen.

Kommt der Eigentümer mit der Hausgeldzahlung für einen Monat in Verzug, sind die restlichen gestundeten Raten des Hausgeldes für das betroffene Wirtschaftsjahr sofort zur Zahlung fällig.

4. Jeder beschlossene Wirtschaftsplan gilt als Anspruchsgrundlage über das Wirtschaftsjahr hinaus bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan.
5. Für die Ermittlung und Abrechnung des Hausgeldes gelten folgende Verteilerschlüssel:
 - a) Die Kosten der Beheizung werden zu 50 % nach Grundkosten und zu 50 % nach Verbrauchskosten aufgeteilt. Die Grundkosten werden im Verhältnis der beheizbaren Wohnfläche umgelegt. Der Heizungsverbrauch wird durch geeignete Messgeräte festgestellt.
 - b) Die Kosten der Wasserver- und -entsorgung werden nach dem Verbrauch, der durch geeignete Messgeräte festgestellt wird, umgelegt.
 - c) Die Kosten des Betriebs der Antennenanlage bzw. der Einrichtungen für den Kabelfanschluss werden, soweit keine direkte Verrechnung mit einem etwaigen Anlagenbetreiber erfolgt, im Verhältnis der angeschlossenen Wohnungseigentumsrechte umgelegt.
 - d) Im übrigen werden die Betriebs- und Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung der Untergemeinschaften im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt. Dies gilt auch für die Haushüllabfuhrgebühren, sofern nicht aufgrund der örtlichen Gebührensatzung die Kosten gesondert von jedem einzelnen Wohnungseigentümer direkt zu begleichen sind.
 - e) Die Eigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird aufgrund eines Vorschlags des Verwalters durch Beschluss der Eigentümersammlung mit einfacher Stimmenmehrheit festgelegt. Der auf jedes Wohnungs- und Teileigentum entfallende Anteil an der Instandhaltung einschließlich Instandhaltungsrücklage errechnet sich ebenfalls nach den Miteigentumsanteilen.
 - f) Die Höhe und die Verteilung der Verwaltungskosten werden im Verwaltervertrag festgelegt.

Der Abrechnungszeitraum beginnt jeweils am 01.01. und endet am 31.12. eines Jahres. Der Abrechnungszeitraum für die Kosten der Beheizung wird für das laufende Jahr 2006 auf 01.06.2006 bis 31.12.2006 und ab 01.01.2007 jeweils auf den 01.01. bis 31.12. eines Kalenderjahres festgelegt.

6. Eine Änderung der vorgesehenen Verteilerschlüssel und Abrechnungszeiträume kann von der Eigentümersammlung mit 2/3 Mehrheit der anwesenden bzw. ver-

tretenen Eigentümer beschlossen werden. Eine Änderung ist nur für künftige Zeiträume zulässig.

7. Das Hausgeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet; Fehlbeträge sind von den Miteigentümern unverzüglich auszugleichen. Für den Verzugsfall gelten die Bestimmungen des Abs. 3 vorletzter Satz entsprechend. Überzahlungen können mit laufenden Hausgeldzahlungen verrechnet werden. Eine Verzinsung erfolgt insoweit nicht.
8. Eine Aufrechnung durch die Eigentümer ist ausgeschlossen, soweit nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend gemacht werden.
9. Im Falle der Weiterveräußerung eines Wohnungs- bzw. Teileigentums hat der künftige Eigentümer die Verteilung der Lasten, Kosten sowie der Beiträge zum Hausgeld intern zwischen sich und dem bisherigen Eigentümer abzurechnen. Der Verwalter ist in diesem Fall nicht zu einer Abrechnung mit dem bisherigen Eigentümer verpflichtet. Der Käufer haftet für Hausgeldrückstände des Voreigentümers gesamtschuldnerisch mit diesem. Dies gilt nicht für Erstehher im Wege der Zwangsversteigerung.

§ 8

Versicherungen

Vom Verwalter sind für die Gesamtanlage folgende Versicherungen abzuschließen bzw. schon bestehende Versicherungen weiterzuführen:

- a) Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Eigentümergemeinschaft aus dem gemeinschaftlichen Eigentum,
- b) eine Gebäude- und Elementarschadensversicherung,
- c) eine Leitungswasserschadensversicherung.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter.

§ 9

Eigentümersversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Eigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungs- und Teileigentümer geordnet.

Die Eigentümer können über die Regelungen nach vorstehenden §§ 2 Abs. 7 und 7 Abs. 6 hinaus mit einer Mehrheit von 2/3 gemäß Absatz 4 einzelne Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, sonstige Vereinbarungen oder abdingbares Recht durch Beschluss ändern bzw. aufheben, sofern dafür sachliche Gründe vorliegen und einzelne Eigentümer aufgrund der Neuregelung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Auch solche Beschlüsse können nur mit der entsprechenden qualifizierten Mehrheit und unter den genannten Voraussetzungen aufgehoben oder abgeändert werden.

2. Der Verwalter hat einmal im Jahr die Eigentümersversammlung – unter Bekanntgabe der Tagesordnung – einzuberufen. Darüber hinaus muss der Verwalter die Eigentümersversammlung dann einberufen, wenn mehr als $\frac{1}{4}$ der Eigentümer, berechnet nach der Anzahl der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile, die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. Gleiches gilt für die Aufnahme bestimmter, geforderter Tagesordnungspunkte in die Einladung. In den Fällen des vorstehenden § 2 Abs. 2 bis 5 muss der Verwalter die Eigentümersversammlung auf Verlangen und Kosten der betreffenden Eigentümers einberufen.

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist unter Einhaltung der gesetzlichen Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 WEG.

3. Jede Eigentümersversammlung ist unabhängig von der Zahl der anwesenden bzw. vertretenden Wohnungs- und Teileigentumsrechte stets beschlussfähig.
4. Jedes Wohnungseigentum gewährt eine Stimme, jedes Teileigentumsrecht an einer Garage in der Tiefgarage eine Stimme. Steht ein Wohnungs- bzw. Teileigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur gemeinschaftlich ausgeübt werden. Stimmennthaltnungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

Ist ein Eigentümer im Sinne des § 18 WEG verurteilt, so ruht sein Stimmrecht auch schon vor Rechtskraft des Urteils. In diesem Fall ist so zu verfahren, als ob die Gemeinschaft nur aus den übrigen Eigentümern bestehen würde.

5. Den Vorsitz in der Eigentümersversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter. Beschlüsse sind zu protokollieren.
6. Schriftliche Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 WEG können nur vom Verwalter veranlasst werden. Ein schriftlicher Beschluss muss durch alle Eigentümer gefasst sein. Der Wortlaut der zu fassenden Beschlüsse ist an die Eigentümer schriftlich zu übermitteln, unter Befristung der Stimmabgabe auf einen kalendermäßig festgesetzten Tag. Zwischen Absendung des Übermittlungsschreibens und dem Ende der Frist soll mindestens ein Zeitraum von 2 Wochen liegen. Der Verwalter kann diese Frist in Eilfällen verkürzen. Der Beschluss über die Entziehung des Sondereigentums kann nicht durch schriftliche Abstimmung gefasst werden.

§ 10

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungs- und Teileigentum

1. Steht das Wohnungs- und Teileigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungs- und Teileigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben. Der Bevollmächtigte darf sie in der Eigentümersversammlung vertreten.
2. Vorstehendes Vollmachtserfordernis gilt nicht für Ehegatten, die gemeinsam Miteigentümer sind; sie gelten bis zum Zeitpunkt gegenseitiger Erklärung als gegenseitig bevollmächtigt.
3. Mehrere Berechtigte an einem Wohnungs- und Teileigentum haften für alle Verpflichtungen aus dieser Teilungserklärung als Gesamtschuldner.

§ 11

Verwaltung

1. Als erster Verwalter wird hiermit die

**WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH
Hospitalstrasse 33 in 70174 Stuttgart**

bestellt. Die Bestellung gilt auf die Dauer von 5 Jahren, gerechnet vom Ersten des Monats an, in welchem die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher beim Grundbuchamt angelegt werden. Die erneute Bestellung ist zulässig, sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Eigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellung gefasst werden kann. Über die Bestellung beschließen die Eigentümer mit Stimmenmehrheit.

Jeder Eigentümer hat mit dem Verwalter einen Verwaltervertrag abzuschließen und diesem auf sein Verlangen eine Verwaltervollmacht - erforderlichenfalls in öffentlich beglaubigter Form - auszustellen.

2. Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Eigentümer jederzeit mit einfacher Stimmenmehrheit aller Eigentümer die Abberufung des Verwalters beschließen.
3. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung und dem Verwaltervertrag.
4. In Erweiterung der gesetzlichen hat der Verwalter folgende Befugnisse:
 - a) mit Wirkung für und gegen die Eigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) die von den Eigentümern nach den §§ 5 und 7 zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Eigentümer namens der übrigen Eigentümer oder in eigenen Namen als Treuhänder der Eigentümergemeinschaft gerichtlich geltend zu machen.
 - c) Anstellung eines Hausmeisters bzw. sonstiger Personalkräfte für die Reinigung o.ä. und mit diesen Dienst- bzw. Arbeitsverträge abzuschließen sowie das Entgeld und die Verfügung festzulegen.
5. Jeder Eigentümer hat im Falle der ganzen oder teilweisen Veräußerung seines Sondereigentums den Käufer zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.
6. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB - soweit gesetzlich zulässig - befreit.

D. Bewilligungen und Anträge an das Grundbuchamt; Schlusserklärungen

1. Das Wohnungsunternehmen bewilligt und beantragt, im Grundbuch einzutragen:
 - a) die **Teilung des Grundstücks** und die Verbindung der Miteigentumsanteile mit dem Sondereigentum gemäß vorstehend Teil A i.V. mit der **Anlage 1** zu dieser Urkunde,
 - b) die Bestimmungen der Teile B und C samt **Anlagen 2 bis 4** (ohne Teil C § 4 Abs. 3 und ohne die Person des Verwalters in Teil C § 11 Abs. 1) als **Inhalt des Sondereigentums**.

2. Soweit nicht in dieser Teilungserklärung etwas anderes bestimmt wurde, bleibt es im übrigen bei den gesetzlichen Bestimmungen.
3. Falls eine oder mehrere der in dieser Teilungserklärung enthaltenen Bestimmungen unwirksam sein sollten, sind die übrigen in dieser Teilungserklärung getroffenen Bestimmungen trotzdem wirksam; insoweit ist die Vermutung des § 139 BGB ausgeschlossen. Unwirksame Bestimmungen sind durch eine Regelung zu ergänzen, die dem beabsichtigten Zweck derselben möglichst nahe kommt.
4. Sollte es sich herausstellen, dass eine oder mehrere der vorstehend getroffenen Bestimmungen nicht Inhalt des Sondereigentums sein können, so gelten sie schuldrechtlich weiter, und jeder Eigentümer ist verpflichtet, diese Bestimmungen seinem Rechtsnachfolger im Wohnungs- bzw. Teileigentum anzubedingen mit gleicher Weitergabeverpflichtung.

III.

Verwaltervertrag

In § 11 der Teilungserklärung (Abschnitt II Teil C dieser Urkunde) hat die BWG die Firma

**WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH,
Hospitalstraße 33, 70174 Stuttgart**

zum ersten Verwalter nach dem WEG bestellt.

Das Wohnungsunternehmen hat mit dem Verwalter am 10.08.2006 einen Verwaltervertrag abgeschlossen; eine Fertigung dieses Verwaltervertrages mit Leistungskatalog und der Verwaltervollmacht ist der heutigen Urkunde als **Anlage 5** beigefügt.

Jeder Käufer eines Wohnungs- oder Teileigentums ist verpflichtet, bezüglich des erworbenen Vertragsgegenstandes anstelle des Wohnungsunternehmens mit Abschluss des Kaufvertrages in diesen Verwaltervertrag einzutreten. Er ist ferner verpflichtet, dem Verwalter auf dessen Verlangen eine Verwaltervollmacht mit dem sich aus der Anlage 5 ergebenden Inhalt zu erteilen.

IV.

Vollzugsvollmacht

Das Wohnungsunternehmen erteilt für sich und seine Rechtsnachfolger den Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern der Notare Decker, Stengel und Krzywon in Stuttgart, nämlich

1. Frau Doris H o p p a c h - M ü h r ,
 2. Frau Madeleine K a i s e r ,
 3. Frau Silke M e t z g e r ,
 4. Herrn Friedrich-Wilhelm S c h w a r t e ,
- alle Königstraße 1 A in 70173 Stuttgart,

je einzeln, die unbedingte - d.h. insbesondere von der Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Urkunde unabhängige - Vollmacht, sie beim Vollzug des Rechtsgeschäfts sowie bei Ergänzungen in jeder Hinsicht zu vertreten.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt, Einigungserklärungen, Eintragungs- und Löschungsbewilligungen abzugeben oder zu ergänzen, Anträge an das Grundbuchamt zu stellen und zurückzunehmen, Genehmigungen zu beantragen, entgegenzunehmen und mitzuteilen und überhaupt alles zu tun, was nach ihrem Ermessen zur vollständigen Erledigung der Angelegenheit noch erforderlich ist.

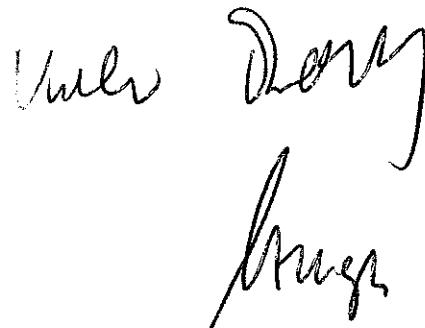
Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und haben das Recht zur Vollmachtsübertragung.

Nach Belehrung des beurkundenden Notars über die Vorschrift des § 17 Abs. 2a BeurkG und in Kenntnis der Möglichkeit, selbst tätig werden zu können, wünscht das Wohnungsunternehmen ausdrücklich die Abgabe aller weiteren Erklärungen durch die vorgenannten Vollzugsbevollmächtigten.

V.

Die **Anlagen 1 bis 5** zu dieser Urkunde, auf welche der Erschienene hiermit verweist, bilden einen Bestandteil dieser Niederschrift. Der Pläne **Anlagen 2 bis 4** haben dem Erschienenen heute zur Durchsicht vorgelegen.

Vorstehende Niederschrift samt den **Anlagen 1 und 5** wurde in Gegenwart des Notars vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:



- Stengel -
Notar

Zusammenstellung der Miteigentumsanteile

A. Wohnungseigentumsrechte

Nr. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000 stel	verbunden mit dem Sonder- eigentumsan- der	Wohnung in und den im Aufteilungs- plan mit der selben Nummer bezeichneten Abschlämmen	ca. Wohnfläche
1	219	EG Südwest	1 Abstellraum im 1. UG	96,50 m ²
2	140	EG Nordwest	1 Abstellraum im 1. UG	61,50 m ²
3	141	EG Südost	1 Abstellraum im 1. UG	62,00 m ²
4	178	1. OG Südwest	1 Abstellraum im 1. UG	79,00 m ²
5	178	1. OG Südost	1 Abstellraum im 1. UG	79,00 m ²
6	145	1. OG Nordwest	1 Abstellraum im 1. UG	64,00 m ²
7	145	1. OG Nordost	1 Abstellraum im 1. UG	64,00 m ²
8	178	2. OG Südwest	1 Abstellraum im 1. UG	79,00 m ²
9	178	2. OG Südost	1 Abstellraum im 1. UG	79,00 m ²
10	145	2. OG Nordwest	1 Abstellraum im 1. UG	64,00 m ²
11	145	2. OG Nordost	1 Abstellraum im 1. UG	64,00 m ²
12	178	3. OG Südwest	1 Abstellraum im 1. UG	79,00 m ²
13	178	3. OG Südost	1 Abstellraum im 1. UG	79,00 m ²
14	145	3. OG Nordwest	1 Abstellraum im 1. UG	64,00 m ²
15	145	3. OG Nordost	1 Abstellraum im 1. UG	64,00 m ²
16	178	4. OG Südwest	1 Abstellraum im 1. UG	79,00 m ²
17	178	4. OG Südost	1 Abstellraum im 1. UG	79,00 m ²
18	145	4. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m ²
19	145	4. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m ²
20	178	5. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m ²
21	178	5. OG Südost	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m ²
22	145	5. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m ²
23	145	5. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m ²
24	178	6. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m ²
25	178	6. OG Südost	1 Abstellraum im 2. UG	79,00 m ²
26	145	6. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. UG	64,00 m ²

Zusammenstellung der Miteigentumsanteile

A. Wohnungseigentumsrechte

Nr. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000 Stellen	verbunden mit dem Sonder-eigentum an der Wohnung im	und den im Aufteilungsplan mit der selber Nummer bezeichneten Abstellräumen	ca. Wohnfläche
27	145	6. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²
28	178	7. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. OG	79,00 m ²
29	178	7. OG Südost	1 Abstellraum im 2. OG	79,00 m ²
30	145	7. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²
31	145	7. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²
32	178	8. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. OG	79,00 m ²
33	178	8. OG Südost	1 Abstellraum im 2. OG	79,00 m ²
34	145	8. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²
35	145	8. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²
36	178	9. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. OG	79,00 m ²
37	178	9. OG Südost	1 Abstellraum im 2. OG	79,00 m ²
38	145	9. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²
39	145	9. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²
40	178	10. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. OG	79,00 m ²
41	178	10. OG Südost	1 Abstellraum im 2. OG	79,00 m ²
42	145	10. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²
43	145	10. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²
44	178	11. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. OG	79,00 m ²
45	178	11. OG Südost	1 Abstellraum im 2. OG	79,00 m ²
46	145	11. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²
47	145	11. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²
48	178	12. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. OG	79,00 m ²
49	178	12. OG Südost	1 Abstellraum im 2. OG	79,00 m ²
50	145	12. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²
51	145	12. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²

VE 69, Stuttgart-Weilimdorf, Schildkrötenweg 2

Zusammenstellung der Miteigentumsanteile

A. Wohnungseigentumsrechte

Nr. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000 Stellen	verbunden mit dem Sonderplan	verbunden mit dem Sonderplan mit der selben Nummer bezeichneten Wohnung im	und den im Aufteilungsplan mit der selben Nummer bezeichneten Abstellräumen	ca. Wohnfläche
52	178	13. OG Südwest	13. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. OG	79,00 m ²
53	178	13. OG Südost	13. OG Südost	1 Abstellraum im 2. OG	79,00 m ²
54	145	13. OG Nordwest	13. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²
55	145	13. OG Nordost	13. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²
56	181	14. OG Südwest	14. OG Südwest	1 Abstellraum im 2. OG	79,50 m ²
57	181	14. OG Südost	14. OG Südost	1 Abstellraum im 2. OG	79,50 m ²
58	145	14. OG Nordwest	14. OG Nordwest	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²
59	145	14. OG Nordost	14. OG Nordost	1 Abstellraum im 2. OG	64,00 m ²
					4.225,00 m ²

Miteigentumsanteile Teil A:

9.550 /10.000

B. Teileigentumsrechte

18 Teileigentumsrechte (Aufteilungsplan Nr. 501 bis 518)
 Je Miteigentumsanteile von 25/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an einer Garage im Tiefgaragengebäude

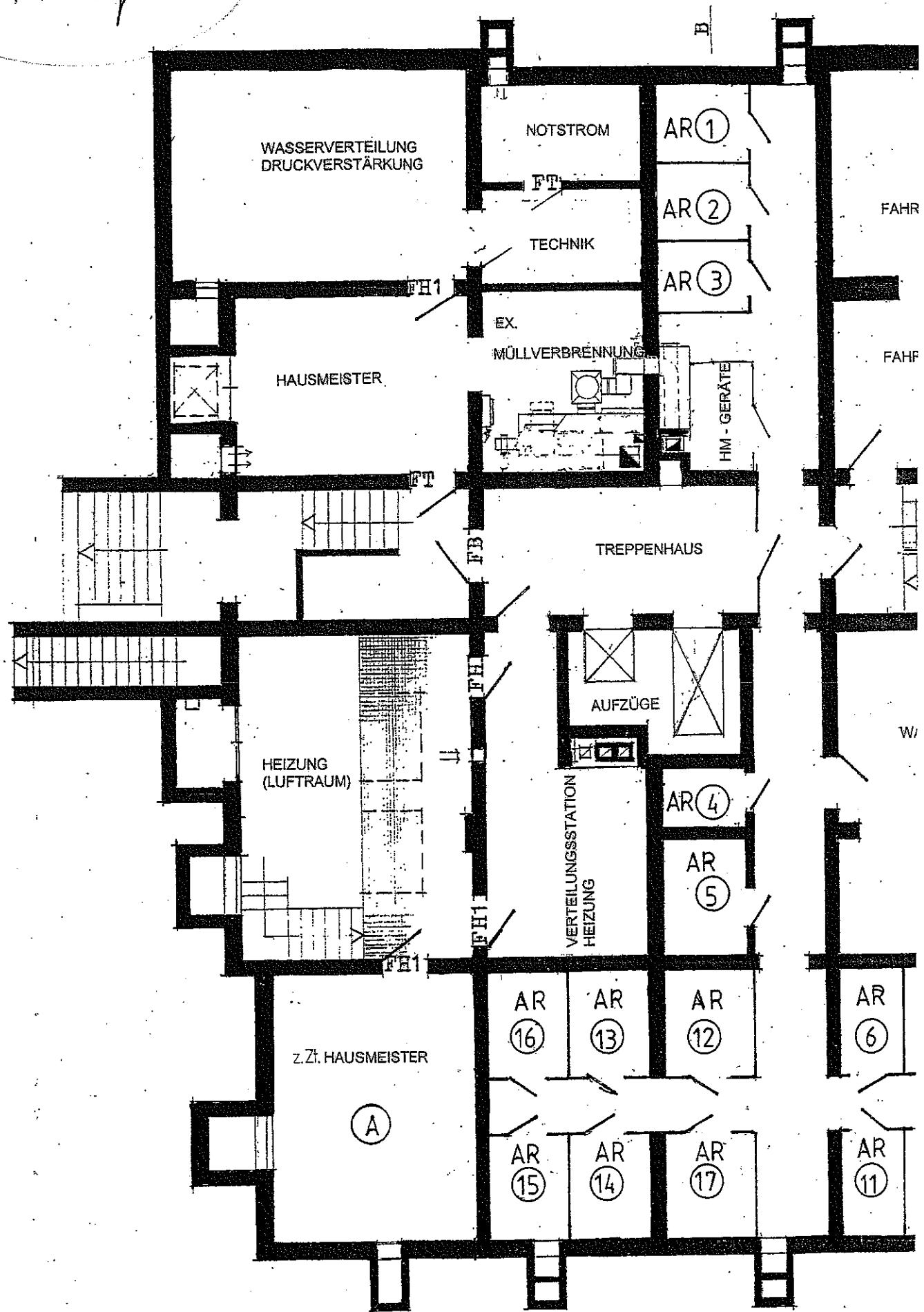
Miteigentumsanteile Teil B:

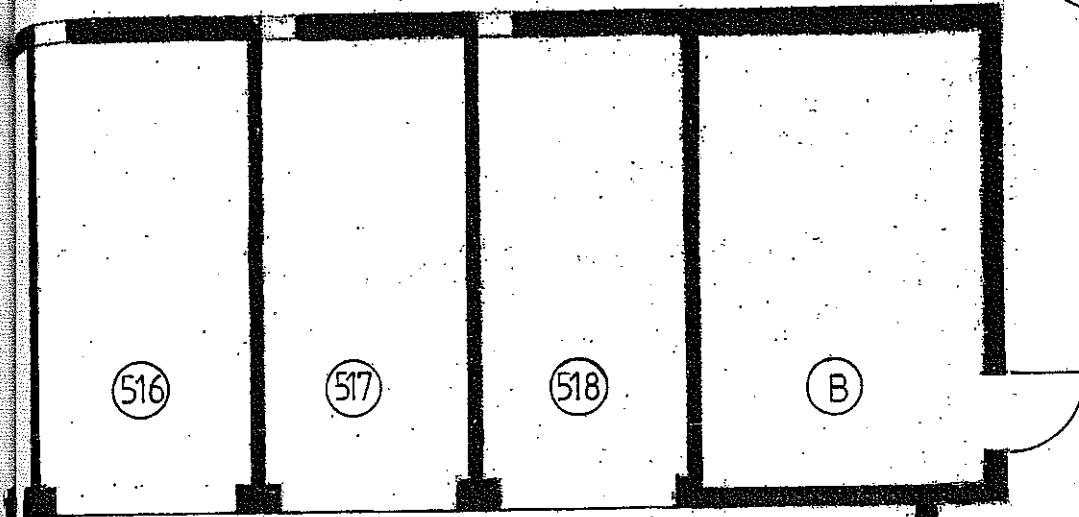
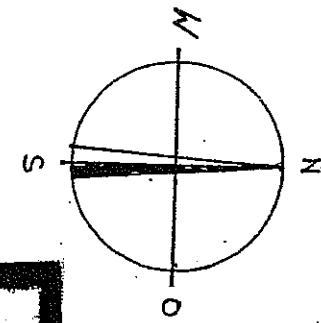
450 /10.000

Miteigentumsanteile Teil A + B:

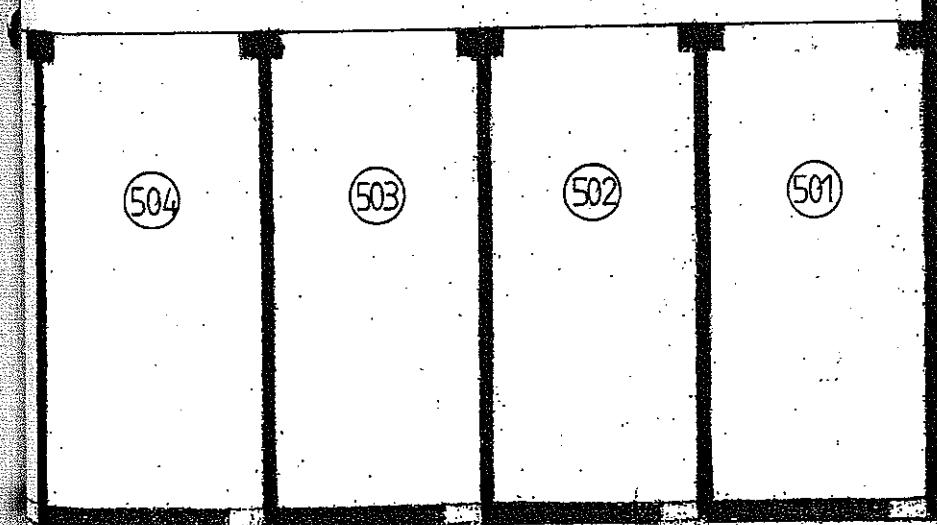
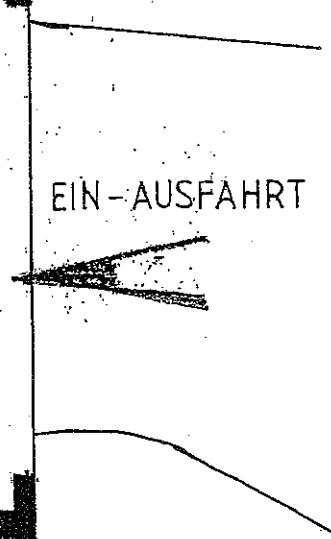
10.000 /10.000

Anlage 3





EIN-AUSFAHRT



Verwaltervertrag

Zwischen der Eigentümergemeinschaft

70499 Stuttgart, Schildkrötenweg 2 *Garagen*
(bestehend aus 59 Wohnungen und 18 ~~Pkw Stellplätzen~~ in der Tiefgarage)
und der

WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs-
und Servicegesellschaft mbH,
Hospitalstr. 33, 70174 Stuttgart

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters

- (1) Gemäss Teilungserklärung des Notars Helmut Stengel in Stuttgart, vom 22.08. 2006, UR-Nr. 3863 /06 wurde die WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH, Stuttgart, zum Verwalter der Eigentümergemeinschaft Stuttgart, Schildkrötenweg 2 für die Dauer von 5 Jahren bestellt.
- (2) Die Verwaltertätigkeit beginnt an dem der ersten Wohnungsübergabe folgenden Monatsersten, sie endet nach Ablauf von 5 Jahren (sofern nicht erneute Bestellung durch die Eigentümergemeinschaft erfolgt).
- (3) Eine vorzeitige Abberufung und ausserordentliche Kündigung des Vertrags durch die Eigentümer ist vor Ablauf der unter Absatz (2) bezeichneten Frist nur aus wichtigem Grund und mit einfacher Mehrheit aller Wohnungs- und Teileigentümer möglich.
- (4) Der Verwalter kann diesen Vertrag auf den Schluss eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten kündigen.

§ 2 Allgemeine Pflichten und Berechtigungen des Verwalters

- (1) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich:
 - a) aus dem Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere den unabdingbaren / zwingenden §§ 27 und 28),
 - b) aus der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung,
 - c) aus den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer,
 - d) u. U. auch aus rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen und
 - e) aus dem Inhalt dieses Vertrages einschl. beiliegendem Leistungskatalog.
- (2) Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in technischer/bestandserhaltender, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist.
Er ist verpflichtet, die Anlage (d. h. das Gemeinschaftseigentum und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen) mit der Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmanns zu betreuen; dabei hat er alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen, vertraglichen Vereinbarungen und bestandskräftig gefaßten Eigentümerbeschlüsse sowie rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen zu beachten.
- (3) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet:
 - a) Beschlüsse der Eigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
 - b) die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Massnahmen zu treffen;
 - c) in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- (4) Der Verwalter ist ferner berechtigt, im Namen aller Eigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:
 - a) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;

- b) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Eigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
- c) Massnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteiles erforderlich sind;
- d) die Eigentümer gerichtlich und aussergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche gerichtlich und aussergerichtlich geltend zu machen und dazu nach seinem Ermessen einen Rechtsanwalt zu Lasten der Eigentümergemeinschaft einzuschalten;
Mit Wirkung für und gegen die Eigentümer kann der Verwalter Haugeldrückstände (einschließlich Sonderumlagen) auch im eigenen Namen geltend machen – in seinem Ermessen steht die Beauftragung eines Rechtsanwaltes zu Lasten der Eigentümergemeinschaft;
- e) Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Eigentümer erforderlich sind;
- f) über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen, Hofbenutzung usw., soweit ein Beschluss mit einfacher Mehrheit der vorhandenen Stimmen nicht zustandegekommen ist, zu entscheiden;
- g) das zur Unterhaltung der Gemeinschaftsanlagen notwendige Personal zu verpflichten und das Entgelt für dieses festzusetzen;
- h) die jährlich einmal durchzuführende Eigentümersversammlung während der üblichen Geschäftszeit des Verwalters abzuhalten.

§ 3 Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung

(1) Soweit im Wohnungseigentumsgesetz, in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).

- a) Die Vergütung des Verwalters richtet sich nach den Bestimmungen des § 41, Abs. 2 der II. Berechnungsverordnung, derzeit Euro 230,00 je Wohnungseigentum/Jahr zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.

1 = Garagen *eine Garage*

In der Gebühr für das Wohnungseigentum ist die Gebühr für ~~einen Pkw-Stellplatz~~ in der Tiefgarage enthalten. Wenn sich im Eigentum noch weitere ~~Pkw-Stellplätze~~ in der Tiefgarage befinden und/oder ein Eigentümer ~~eines TG~~ einer Stellplätze nicht gleichzeitig Eigentümer einer Wohnung ist, beträgt die Vergütung für jeden monatlich € 5,00 zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Diesen Betrag darf der Verwalter in Gesamtheit (als Gesamtsumme) zu Beginn eines jeden Monats dem Bankkonto der Gemeinschaft entnehmen. Mit dieser Vergütung sind alle geschäftsüblichen Sachaufwendungen des Verwalters und seines Bürobetriebs im Rahmen der laufenden ordnungsgemäßen WEG-Verwaltung / Geschäftsbesorgung abgegolten, nicht jedoch eine etwa anfallende Saalmiete oder Kosten für Hilfsmittel zur ordnungsgemäßen Durchführung von Eigentümersversammlungen, nicht auch etwaiger Sonderaufwand (Arbeitszeit- und Bürokostenaufwand), der mit der laufenden Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und -vermögens nichts zu tun hat.

- (2) Durch die Vergütung nach vorgenanntem Absatz (2) wird die Teilnahme an einer Jahresversammlung der Eigentümer, zu deren Einberufung der Verwalter in jedem Geschäftsjahr verpflichtet ist, abgegolten.
Für jede weitere einzuberufende, zu leitende und zu protokollierende Eigentümersversammlung erhält der Verwalter eine zusätzliche Entschädigung von der Gemeinschaft in Höhe von pauschal 1/1 der monatlichen Verwaltergebühr zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.
- (3) Der anlässlich eines Verwalterwechsels naturgemäß erforderliche, anfängliche Mehraufwand des Verwalters ist mit der Pauschalvergütung nach vorstehendem Absatz (2) abgegolten.
- (4) Nicht mit der Pauschalvergütung nach Absatz (2) abgegolten - und damit als Sonderhonorar ausdrücklich vereinbart - sind die im Leistungskatalog aufgeführten Sonderleistungen und Vergütungssätze.
- (5) Der Leistungskatalog vom 10. 8. 2006 wird als ergänzender Bestandteil des Vertrages festgelegt.
- (6) Vorstehende Honorarsätze nach Absatz (3) bis (6) sind fest vereinbart bis Ablauf der Verwalterbestellung / Beendigung des Verwaltervertrages nach § 1 Abs. (2).
- (7) Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen zu, so haften auch für die Verwaltervergütung alle Teilhaber als Gesamtschuldner. Für Honorarausfälle haften die restlichen Eigentümer dem Verwalter gesamtschuldnerisch.

§ 4 Kontenführung

- (1) Der Verwalter hat die Pflicht, Gelder der Eigentümergemeinschaft von seinem Vermögen und dem Dritten, insbesondere anderer von ihm verwalteter Gemeinschaften, getrennt zu halten.
- (2) Die Festlegung der Bank oder des Geldinstituts, bei dem die gemeinschaftlichen Geschäfts-, Giro- und Instandhaltungsrückstellungskonten geführt werden, obliegt dem Verwalter.

§ 5 Veräußerung eines Wohnungseigentums

- (1) Bei der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums hat der Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den diesen Verwaltervertrag zu verpflichten.
- (2) Der einzelne Eigentümer ist bei Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums ferner verpflichtet, dem Verwalter den Rechtsnachfolger unmittelbar bekanntzugeben und einen geeigneten Nachweis hierüber zu führen.

§ 6 Teilweise Unwirksamkeit / Vertragsänderungen

- (1) Ist oder wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfang rechtswirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommende Bestimmung zu ersetzen.
- (2) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Änderungen und / oder Ergänzungen bedürfen der Zustimmung der Eigentümer durch Mehrheitsbeschuß und der Genehmigung des Verwalters.

§ 7 Sonstige Bestimmungen

- (1) Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB, soweit gesetzlich zulässig, befreit.
- (2) Der Verwalter kann jederzeit Untervollmachten an einen Dritten, z.B. einen seiner Mitarbeiter, erteilen.
- (3) Über den Umfang der Vertretungsvollmacht ist dem Verwalter eine Bestellungsurkunde auszuhändigen. Erlöscht die Vertretungsvollmacht, so ist die Bestellungsurkunde der Gemeinschaft der Eigentümer zu Händen eines von dem Verwalter auszuwählenden Eigentümers unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.
- (4) Schadenersatzansprüche aus leicht fahrlässiger Vertrags- und Nebenpflichtverletzung gegen den Verwalter verjähren in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch der Gemeinschaft bzw. einzelner Eigentümer entstanden ist, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Verwalteramtes. Hinsichtlich etwaiger Schadenersatzansprüche aus unerlaubter Handlung verbleibt es bei der Regelung des § 852 BGB. Ausgenommen sind Ansprüche, die auf der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit beruhen.

Stuttgart, den 10. 8. 2006

WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH.

Holz

ppa. Schmidt

Für die Eigentümer-Gemeinschaft

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Bleser

König

Vollmacht

Eigentümer-Gemeinschaft

70499 Stuttgart, Schildkrötenweg 2

Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft

WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs-
und Servicegesellschaft mbH,
Hospitalstr. 33, 70174 Stuttgart

wird bis zum Erlöschen der Vollmacht berechtigt, im Namen aller Eigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:

1. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
2. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Eigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
3. Massnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder eines sonstigen Rechtsmittels erforderlich sind;
4. die Eigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen;

Auch im eigenen Namen kann der Verwalter mit Wirkung für und gegen die Eigentümer Hausgeldrückstände einschließlich Sonderumlagen geltend machen mit dem Recht, einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

5. Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Eigentümer erforderlich sind;
6. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Massnahmen zu treffen;
7. über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile und gemeinschaftlichen Anlagen (Hofbenutzung und dergleichen) zu entscheiden, falls ein Beschluss mit einfacher Stimmenmehrheit in der Eigentümerversammlung nicht zustande kommt;
8. sonstiges zur Unterhaltung der Gemeinschaftsanlage notwendiges Personal zu verpflichten und das Entgelt für dieses festzusetzen;
9. Der Verwalter kann desweiteren insbesondere unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB:
 - a) Rechte der Eigentümer gegenüber Dritten regeln und wahrnehmen oder Ansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft abwehren,
 - b) die Eigentümer als Berechtigte von Dienstbarkeiten gerichtlich oder außergerichtlich vertreten,
 - c) Dienst-, Werk-, Versicherungs-, Wartungs- und Lieferungsverträge abschließen und auflösen, die zur Erfüllung von Vereinbarungen, Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft oder einer ordnungsgemäßen und sachgerechten Verwaltung erforderlich sind.

10. Der Verwalter kann Untervollmachten für alle Handlungen an einen Dritten, z.B. an einen seiner Mitarbeiter, erteilen. Dieser Unterbevollmächtigte hat dieselben Befugnisse und Pflichten wie der Verwalter selbst.

11. Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers. Erlischt die Vollmacht aus irgendwelchem Grunde, insbesondere durch Ablauf des Verwaltervertrages, so ist die Vollmachturkunde unverzüglich der Eigentümergemeinschaft zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde besteht nicht.

12. Er ist verpflichtet, im Falle anstehender größerer und schwierigerer technischer oder rechtlicher Massnahmen der Gemeinschaft rechtzeitig zu empfehlen, durch einfachen Mehrheitsbeschluß Sonderfachleute einzuschalten; im begründeten Eilfall kann er dies selbst (ohne vorausgehende Beschlussfassung) veranlassen.

13. Der Verwalter handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Eigentümer und ist auch gegenüber Behörden, Drittpersonen und -firmen und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, die Eigentümergemeinschaft in gemeinschaftlichen Angelegenheiten (der laufenden Verwaltung) außergerichtlich auf der Aktiv- wie auch auf der Passivseite zu vertreten.

Bei anhängigen Prozessen gegen die Eigentümergemeinschaft (-Passivprozesse-) - einschließlich Verfahren nach § 43 WEG - insbesondere Beschlußanfechtungsverfahren, besitzt der Verwalter ebenfalls Vertretungsvollmacht der beklagten bzw. der in Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung; die betroffenen Eigentümer sind entsprechend zu informieren.

Im Falle eines unzweifelhaften Interessenskonfliktes des Verwalters ist dessen Vertretung (auch bei Zustellungsvertretung) ausgeschlossen.

14. ~~Der Verwalters ist berechtigt, direkt im Anschluss an die Eigentümersversammlung eine Ersatzversammlung einzuberufen, sofern die anwesenden und vertretenen Eigentümer nicht die Hälfte aller Miteigentumsanteilen vertreten. Die Ersatzversammlung ist ohne Rücksicht auf die vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig; ferner verpflichtet sich der Verwalters hierauf in der Einladung zur Einberufung der Versammlung gesondert hinzuweisen.~~
15. Bei der gerichtlichen Geltendmachung rückständigen Hausgeldes gegenüber einem Eigentümer werden sofort die gesamten noch offenen Hausgeldbeträge des laufenden Wirtschaftsjahres zur Zahlung fällig. Der Verwalters hat somit die Befugnis, diesen Betrag gegenüber dem betreffenden Eigentümer auch im eigenen Namen geltend zu machen.

Stuttgart, den 10. 8. 2006

Für die Eigentümer-Gemeinschaft:

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und
Gewerbebau Baden-Württemberg AG

bis

König

Leistungskatalog

Der Leistungskatalog zeigt auf, welche Grundleistungen von der Verwaltung erbracht werden und welche Pflichten die Eigentümergemeinschaft hat.

A) Grundleistungen:

Zu den Grundleistungen gehören die unabdingbaren, in den §§ 27 und 28 WEG aufgeführten gesetzlichen Aufgaben. Nachfolgend aufgeführte Grundleistungen sind mit der pauschalen Verwaltervergütung abgegolten.

Dazu gehören insbesondere:

1. Wirtschaftsplan:

Aufstellen eines Wirtschaftsplanes je Kalenderjahr einschließlich Ausweis der Verteilung je Kostenart, in Form Einzelwirtschaftsplänen je Sondereigentum. Über die Annahme des Wirtschaftsplanes entscheidet die nächste Eigentümerversammlung durch Stimmenmehrheit, sofern nicht in der Gemeinschaftsordnung eine andere Regelung getroffen ist.

2. Jahresabrechnung:

Erstellen einer jährlichen Abrechnung über die Hausgeldeinnahmen und Ausgaben während des Vertragszeitraumes als Gesamt- und Einzelabrechnungen je Sondereigentum.

3. Eigentümerversammlung:

- Einladen und durchführen einer Jahresversammlung einschl. der dazu notwendigen Vorbereitungsarbeiten.
- Die Einladung der Eigentümerversammlung wird jedem Eigentümer mit gesetzlicher Einladungsfrist ohne besonderen Nachweis an die letzte, schriftlich gemeldete Adresse zugestellt, sofern in der Teilungserklärung oder durch Beschluss keine andere Regelung getroffen wurde.
- Termin der Eigentümerversammlung, Tagesordnung und Beschußvorlagen sind vorher mit dem Beirat abzustimmen.
- Protokoll erstellen und versenden.

4. Hausordnung:

Die Hausordnung wird von der Verwaltung aufgestellt. Bei schriftlich gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung mahnt die Verwaltung die verantwortlichen Miteigentümer mündlich oder schriftlich ab. Bei der nächsten Eigentümerversammlung wird unterrichtet, wenn die Abmahnung ohne Erfolg blieb.

5. Verträge für die Gemeinschaft:

Abschließen und Kündigen von Wartungs-, Lieferanten- und Dienstleistungsverträgen im Namen der Eigentümergemeinschaft und im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat.

6. Überwachen der Dienstkräfte:

Betreuen, Überwachen sowie Beraten des Hausmeisters und anderer Dienstkräfte der Eigentümergemeinschaft.

7. Geldverwaltung:

Einrichten und Führen der auf den Namen der Eigentümergemeinschaft lautenden Bankkonten (Giro- und Rücklagensparkonten).

8. Rechnungskontrolle und -anweisung:

Rechnerische und sachliche Prüfung der Lieferanten-, Dienstleistungs- und Instandhaltungsrechnungen, Hauswart- und Waschmünzenkassen.

9. Buchführung:

Einrichten einer übersichtlichen, ordnungsgemäß kaufmännisch geführten Buchhaltung über den Vertragszeitraum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes bzw. der jeweiligen Gemeinschaftsordnung, getrennt für jede Eigentümergemeinschaft.

Hierzu zählen insbesondere das Führen und Abrechnen von:

- Hausgeldkonten je Sondereigentum
- Überwachen der pünktlichen Hausgeldzahlungen gemäß Beschuß der Versammlung
- Einnahmekonto für Erträge
- Ausgabekonten je Kostenart, ohne Ausweis der Mehrwertsteuer
- Rückstellungskonten einschl. Anlage der Rückstellungen
- Sonderverrechnungskonten über Forderungen und Verbindlichkeiten
- Personalkonten für die Mitarbeiter der Gemeinschaft einschl. Berechnen und Abführen der Lohnsteuer und Sozialabgaben
- Veranlassen der jährlichen Ablesen des Wärmeverbrauches, melden der Gesamtheizkosten an das von der Gemeinschaft beauftragte Service-Unternehmen, Einbuchen der von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Sondereigentum in die Jahresabrechnung.

10. Technische Kontrollen am Gemeinschaftseigentum:

- a) Zur Werterhaltung und um sich anbahnende Schäden frühzeitig zu erkennen, technische Überprüfung des Gemeinschaftseigentums durch eine protokolierte Begehung des Gesamtabjektes jährlich (nach Bedarf unter der zusätzlichen Teilnahme eines technischen Mitarbeiters des Verwalters bei zusätzlicher Stundenvergütung).
- b) Anfertigen eines Begehungsprotokolls, welches als Basis für die Planung der Instandhaltung und -setzung dient. Zusätzliche Beratung über den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich Berechnen der dazu notwendigen Finanzmittel.

11. Öffentliche Belange:

Gegenüber öffentlich-rechtlichen sowie privaten Belangen Massnahmen treffen, die zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteiles für die Gemeinschaft erforderlich sind (im Regelfall gemäß Mehrheitsbeschuß).

12. Ausschreibungen:

Erstellen von Ausschreibungen von routinemäßigen Instandhaltungsmaßnahmen mit bekannten Massen.

13. Beratung zur Auftragsvergabe:

Beraten bei der Auswahl der technischen Lösungen und Auftragsvergabe einschl. Preisverhandlungen.

14. Auftragsvergabe:

Erstellen der schriftlichen Verträge im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft.

15. Überwachung:

- a) Terminüberwachung bei Angeboten, Vergaben, Ausführungen, Schlußrechnungen
- b) Veranlassen der Bauverträge, Bauleitung und -überwachung einschl. Aufmaß und Rechnungskontrolle bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
- c) Überwachung und Abnahme von Reparaturarbeiten.

16. Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen:

- a) Einleiten von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen wie Rohrbruch, Brand- und Sturmschäden etc.
- b) Bei Versicherungsschäden am Gemeinschaftseigentum Schadensmeldung an die Versicherung
- c) Klärung der sachlichen Zuständigkeiten bei Schäden am Sondereigentum / Gemeinschaftseigentum
- d) Beratung der Eigentümer zur Schadensminderung und -beseitigung.
- e) Abrechnen mit der zuständigen Versicherung und den bestellten Handwerkern aus der Regulierung von Schäden am Gemeinschaftseigentum.

17. Sicherheitseinrichtungen:

Veranlassen der Überwachung von Sicherheitseinrichtungen durch Fachleute an:

- der Heizung
- den Aufzügen (TÜV-Hauptprüfung, Abgaswerte, Druck- und Heizölbehälter)
- den Blitzschutzanlagen (TÜV-Hauptprüfungen, Reparatur und Dachsanierung)
- den Lüftungsanlagen (TÜV-Prüfung in Tiefgaragen)
- den Notbeleuchtungen (TÜV-Prüfungen in Haus und Tiefgaragen)
- den kraftbetätigten Garagentoren
- den Brandschutzeinrichtungen einschl. Feuerwehrzufahrten und freien Fluchtwegen, Funktions- und Druckprüfungen der Feuerlöscher, Löschwassersteigleitungen, Brandschutztüren, Rauchabzugklappen in den Treppenhäusern etc.
- Terminvereinbarungen und Abrechnung mit den Handwerkern, dem TÜV und sonstigen Fachleuten.

18. Allgemeine Verwaltung:

Telefon und Schriftverkehr mit den Eigentümern, Behörden, Handwerkern und Dritten, soweit es die gemeinschaftlichen Belange betrifft.

Büroleistungen, wie z.B. Porto, Telefon, Kopien und Dienstfahrten, soweit sie von der Verwaltung und im Rahmen der o. g. Grundleistungen veranlaßt wurden, sind in der Pauschalverwaltungsvergütung enthalten und werden nicht gesondert berechnet.

B) Pflichten der Eigentümer:

Die Eigentümer sind verpflichtet:

1. Der Verwaltung rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, auszuhändigen insbesondere:

- Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung
- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohnflächenberechnung etc.)
- alle gerichtlichen Entscheidungen, insbesondere aus WEG-Verfahren
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschl. Massen
- alle z.Zt. bestehenden Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen wurden
- den gültigen Wirtschaftsplan und die letzten Jahresabrechnung
- vom Verwaltungsbeirat geprüfte Belege in geordneter und zusammengestellter Form einschl. Geldbestandsnachweis über das Vermögen der Gemeinschaft und gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Aufstellung.

2. Erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sondereigentums der Verwaltung sofort anzuzeigen.
 3. Den Zutritt zum Sondereigentum nach vorheriger Terminanmeldung durch die Verwaltung oder Dritte für Ablese-, Überprüfung- und Instandsetzungsmaßnahmen für Sonder- /Gemeinschaftseigentum sicherzustellen.
 4. Für die Einhaltung der jeweiligen Hausordnung zu sorgen, insbesondere bei Vermietung. Die Hausordnung ist als Bestandteil des Mietvertrages aufzunehmen.
 5. Bei Weiterveräußerung hat der Veräußerer mit dem Rechtsnachfolger zu vereinbaren, dass mit dem Eigentumsübergang alle Ansprüche und Verpflichtungen aus der Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft einschl. dem Anteil der Instandhaltungsrücklage auf diesen übergehen.
- Erwerber und Veräußerer haben sich untereinander über die Wahrnehmung des Stimmrechtes sowie den Zahlungsausgleich nach Vorlage der Jahresabrechnung zu einigen und dies sowie den Zeitpunkt der Übernahme von Lasten und Kosten der Gemeinschaft zu Händen der Verwaltung schriftlich mitzuteilen. Ein Anspruch auf zeitanteilige Abrechnung besteht grundsätzlich nicht. Der Veräußerer hat seinem Rechtsnachfolger die Verwaltungsunterlagen (z.B. Versammlungsprotokolle, Abrechnungen, Wirtschaftspläne etc.) auszuhändigen.
6. Sind mehrere Personen Eigentümer eines Sondereigentums (Erbengemeinschaft usw.), so ist die Miteigentümergruppe ohne weitere Aufforderung verpflichtet, der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Eigentum stehen, verbindlich für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Gleches gilt für Miteigentümer, die sich durch Dritte vertreten lassen oder sich mehr als 3 Monate im Jahr im Ausland aufhalten.

c) Zusatzleistungen Verwaltungsvertrag (mit zusätzlichen Honorar verbunden)

1. Honorare für grössere, technisch schwierige oder aufwendige Sanierungs- und Baubetreuungsmassnahmen (ohne Planungsleistung):
 - a) bei einem Auftragsvolumen zwischen € 5.000,00 und € 25.000,00 in Höhe von 5 % der Bausumme / des Auftragsvolumens zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.
 - b) bei einem Auftragsvolumen über € 25.000,00 einschl. der Abwicklung von Ausschreibung, Vergabe, Grundlagenermittlung, Planungsleistung, Bauleitung und Abnahme nach Massgabe der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.
2. Gebühren für die Schadensuche, -beseitigung und -abwicklung von Versicherungsschäden im Sondereigentum in Höhe von 3 % der Schadensumme zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.
3. Mehraufwandsgebühren für Mahnungen an zahlungssäumige Eigentümer von € 8,00 je Mahnung (bei Versand als Brief – sonst zzgl. Porti) zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.
4. Kostenerstattung für eigentümerseits erwünschte Kopien aus den Verwaltungsunterlagen in Höhe von € 0,50 /Kopie für bis zu 50 Kopien und € 0,40 /Kopie für mehr als 50 Kopien zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer und Porti.
5. Bearbeitungsgebühr für Schlüssel- und Zylindernachbestellungen für den Bereich des Sondereigentums in Höhe von € 15,00 zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.
6. Kosten für Sonderleistungen gegenüber einzelnen Eigentümern nach Stundenhonorierung.
7. Bearbeitungskostenpauschale für zu erteilende Verwalterzustimmungen von € 150,00 zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.
8. Weitere Ortstermine nach Stundenhonorierung.
9. Pauschalvergütung für das Führen und Abrechnen von Lohnkonten für Dienstkräfte, die für die Gemeinschaft angestellt sind, in Höhe von € 55,00 zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, jährlich pro Person.

Stuttgart, den 10. 8. 2006

BS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs-
und Servicegesellschaft mbH